

Německo: na realitním trhu se obnovuje důvěra

Author: King Sturge/Markéta Míková, SF/pb | Published: 02.12.2009

Analytik Hettrich přitom vychází ze statistik - od ledna letošního roku berlínská pobočka poradenské společnosti King Sturge připravuje v měsíčních intervalech zprávy o vývoji a stavu německého realitního trhu. Tato zpráva o stavu realitní konjunktury (ZRK) se vytváří či vypočítává na základě vývoje tří dalších indexů či parametrů. A zatímco přes léto se všechny zmíněné ukazatele měnily jen minimálně, září a říjen už byly ve znamení významných změn k lepšímu - po prudkém nárazu recese a celkovém zmrazení aktivit se na německém realitním trhu snad začíná blýskat na lepší časy, byť nějaký bezvýhradný optimismus asi není na místě.

HDP, akcie, investice

Vzhledem k tomu, že u nás se podobné analýzy dosud objevují jen sporadicky, je na místě přiblížit metodiku tvorby zmíněných indexů. ZRK z dílny King Sturge kombinuje informace o makroekonomickém vývoji Spolkové republiky Německo s řadou dalších ukazatelů, jejichž vývoj a charakter mají dopady na aktuální vývoj na realitním trhu. K nim patří například základní úrokové míry a jejich pohyb, index DAX (kurzy akcií) či index německých realitních akcií DIMAX a některé další.

IRK v pravidelných měsíčních intervalech sleduje následující faktory, jejichž intenzita je hodnocena bodově, přitom 100 bodů znamená vyrovnaná či dobrá situace:

- a) realitní klima - tento ukazatel slouží jako indikátor konjunkturálních (vývojových) změn na realitním trhu a zasazuje je do makroekonomického vývoje. Přitom vychází z předpokladu, že realitní konjunkturu nelze ztotožňovat, zejména z časových hledisek, se stavební konjunkturou. Ekonomická data o trhu (soubor dat o vývoji indexů DIMAX, DAX, DIX - Deutscher Immobilienindex, GPI - German Property Index a další) jsou doplňována o komentáře tisícovky realitních expertů velkých i malých firem, které se pohybují na německém realitním trhu;
- b) investiční klima - tento ukazatel monitoruje poptávku po investičních příležitostech a rovněž po pronájmu komerčních nemovitostí a poměřuje je s aktuálními prodejními cenami;
- c) klima realitních výnosů - sleduje úroveň nájemného a očekávaného cash-flow, přičemž ji promítá do předpokládané výnosové míry (yield).

Slibný podzim

V září se ukazatel realitního klimatu skokově zvýšil o 17 % na hodnotu 75,6 bodů, přičemž nejnižší se nacházel na přelomu let 2008/2009, kdy jeho hodnota činila pouhých 40 bodů. Hodnocení investičního klimatu se po letošních letních prázdninách zlepšilo o 18 % na 84,4 bodů, přičemž klima realitních výnosů vzrostlo o 7,5 % na 67 bodů a také potvrdilo svou mírně vzestupnou tendenci. Ke stabilizaci všech indexů podle King Sturge přispěly zejména podzimní volby do Spolkového sněmu, jejichž jednoznačný výsledek podle všeobecného očekávání umožní realizaci reform, které ekonomika Německa rovněž podle většiny názorů nutně potřebuje.

Říjnové výsledky, respektive vývoj všech tří parametrů stavu realitního trhu Německá pozitivní trend potvrdily, i když rekordní nárůsty předchozího měsíce překonány nebyly. Bodové ohodnocení celkového realitního klimatu se zvýšilo o 3,4 % na aktuálních 78,2 bodů, když kvantitativní vyjádření investiční „nálady“ stoupl o 6,6 % na 90 bodů. „Trh realitních investic se zřetelně posouvá směrem nahoru,“ poznamenává k tomu Sascha Hettrich, a dodává: „Zatímco v minulých měsících byly představy kupujících a prodávajících o kupních cenách velmi rozdílné, nyní se díky stabilizujícím se výnosům začaly opět přibližovat. Větší objemy realitních obchodů ukazují na to, že tyto pomyslné nůžky se přestaly rozevírat a

závěrem tohoto a začátkem příštího roku můžeme na trhu očekávat zvýšenou investiční aktivitu.“

Přítom ukazatel klimatu realitních výnosů zaznamenal meziměsíční stagnaci a dokonce pokles o 0,3 %, a to zejména vzhledem k situaci v segmentu pronájmů komerčních prostor. Sascha Hettrich tuto skutečnost komentuje slovy: „I když je byt' jen krátkodobá změna trendu podle našeho názoru nepravděpodobná, firmy stále reagují na ještě stále probíhající krizi konsolidací a úspornými opatřeními. Pouhé vyhlídky na zlepšení hospodářské situace bohužel zatím nestačily na stabilizaci pracovního trhu.“

Podle Hittricha je také zřejmé, že optimističtější nálada na realitním trhu stojí zatím jen na poměrně křehkých ekonomických základech. Přesto v King Sturge považují poslední vývoj sledovaných indexů za významný signál návratu důvěry na realitní trh našeho západního souseda.

02.12.2009 08:36, King Sturge/Markéta Míková, SF/pb